

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/02/2024

תכנית מס' 408-0759365

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נת/545/ג-1 - מתחם אינשטיין

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 408-0759365

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001009013/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות איינשטיין ובר יוחאי, כאשר החזית הדרומית נשענת על רחוב איינשטיין המשמש עורק ראשי המחבר בין צפון העיר עם כביש 2 לכיוון דרום (מחלף איינשטיין). התכנית מאחדת 3 חלקות לצורך בניית בניין מגורים - בן 10 קומות והכולל 34 יח"ד, מעל שטח מבונה ציבורי לגן ילדים, וחזית מסחרית המלווה את רחוב איינשטיין, ליצירת רחוב פעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/ג/545-1 - מתחם אינשטיין

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

408-0759365

שטח התכנית 1.2

1.762 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187854
קואורדינאטה Y	694206

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח בקרן הרחובות אינשטיין ושמעון בר-יוחאי בצידו המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	אינשטיין	1	
נתניה	בר יוחאי	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8228	מוסדר	חלק	155-157	158

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/100/ש/1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/400/7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על כל תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/545/א/3/4	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/545/א/3/4 ממשיכות לחול.	6499	983		19/11/2012
נת/545/ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/545/ג ממשיכות לחול.	4386	2019		28/02/1996

הערה לטבלה:

תכנית מתאר: נת 2035 / 408-0242412 סוג יחס: כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גלור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח זכויות בניה מאושרות	18: 25 02/08/2022	דוד גלור	12/10/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות	15: 09 29/01/2024	יצחק רפאל	14/11/2023	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	13: 09 12/12/2023	דוד גלור	16/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מחייב חלקית לעניין מיקום הכניסה לחניון תת קרקעי	13: 08 12/12/2023	דני פוכס	16/11/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	11: 50 29/11/2021	טל אלקלעי	02/09/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סועד שטרק			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
	פרטי	אדוארד שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
	פרטי	ויקטור שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
	פרטי	יוסף שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
	פרטי	ויוי שף			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סועד שטרק			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
פרטי	אדוארד שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
פרטי	ויקטור שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
פרטי	יוסף שמש			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com
פרטי	ויוי שף			תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6089119	03-6089323	info@goldfarb.com



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701	03-6961259	dud@gaplde.com
	מודד	טל אלקלעי	1017	טל זיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893		tal_al@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	שמאי	יצחק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250		itsik@ktap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. הוספת שימושים וקביעת שטחי בניה למגורים, מסחר ומבנה ציבור מבונה.
3. קביעת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע.
4. תוספת יח"ד.
5. תוספת קומות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקת הנאה.
8. שינוי הוראות בניוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1001
דרך מאושרת	2002, 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1001
חזית מסחרית	מגורים ד'	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	207	11.75
דרך מוצעת	232	13.17
מגורים א'	1,323	75.09
סה"כ	1,762	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	438.35	24.88
מגורים ד'	1,323.69	75.12
סה"כ	1,762.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, שטח ציבורי מבונה בשימוש של חינוך.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי מגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה מגורים אחד. 2. לא יותרו דירות גן. 3. מחסנים לשימוש המגורים יותרו בקומת המרתף והקרקע. 4. יותרו שטחי פנאי (כגון חדר כושר, מועדון דיירים) לרווחת דיירי הבניין, אשר יירשמו כשטחים משותפים.
ב	<p>בינוי מבנה ציבורי: גן ילדים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גן הילדים ושטחי אחסון לשימוש מבנה הציבור ימוקמו בקומת הכניסה בלבד. גן הילדים יתוכנן כיחידה תכנונית אחת ובמפלס אחד. 2. בצמוד לגן הילדים תוקצה חצר רגולרית. 3. החצר תמוקם רחוק ככל הניתן מרח' אינשטיין. 4. גן הילדים והמסחר בקומת הקרקע יתוכננו עם ממשק וחיבור לכיוון השצ"פ ממערב לתכנית. 5. הגישה לגן ולחניון התת קרקעי, תהיה מרחוב בר יוחאי שמעון. 6. שטחי הגיגון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משאר השימושים עם כניסה נפרדת. 7. השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, חדרי טרפו לרבות חללים טכניים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, הגישה תהייה באמצעות זיקת הנאה. 8. מעל חצר גן הילדים לא יתוכננו מרפסות המגורים.
ג	<p>בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזית מסחרית תופנה לכיוון רח' אינשטיין ותישמר כחזית רציפה. 2. גובה קומת מסחר עד 6.2 מ' (כולל קומת גלריה). 3. לאורך החזית המסחרית יותר קירוי להולכי רגל, בגובה שלא יעלה מקומת הקרקע (בהתאם למיקום שתילת עצים בוגרים כל שיידרש). 4. השטח בין חזיתות המסחר לגבול החלקה, יפותח במפלס אחד עם המדרכה וכיחידה תכנונית אחת. 5. שטח ליציע (גלריות): יתוכננו כך ששטחם לא יעלה על שליש משטח החנות, והן תורחקנה מהחזיתות הפונות לרחובות.



4.1	מגורים ד'
	<p>6. חזיתות קומת המסחר יתוכננו באמצעות שקיפות. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר ויהיה אחיד.</p> <p>7. גג המסחר:</p> <p>א. יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו ויוסותרו בעיצוב הגג.</p> <p>8. שטחי המסחר וכן שטחי אחסון לשימוש המסחר, ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.</p>
ד	<p>בינוי כללי</p> <p>1. גובה קומת הקרקע, עבור כל השימושים, לא יעלה על 6.2 מ'. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.4 מ'.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.</p> <p>3. חדרי האשפה לשימושים השונים יתוכננו בקונטור המבנה.</p> <p>4. מרתפים:</p> <p>א. בקומת המרתף תותר חניה, מתקנים טכניים ומתקני עזר. כמו כן יותרו שטחי פנאי כאמור בסעיף 4.1.2 (א)(4).</p> <p>ב. הגישה לתניון התת קרקעי תהיה מרחוב בר יוחאי שמעון.</p> <p>ג. חדר טרפו (מגון קרינה מחדר שנאים) ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. פתחי איורור מהמרתפים לא יופנו כלפי הרחובות ככל הניתן.</p> <p>ה. גובה קומת המרתף הראשונה לא יעלה על 7 מ', זאת כדי לאפשר התאמה למפלסי התכנון הסופיים.</p> <p>ו. מרתפי החניה לא יבלטו מעל מפלס הפיתוח.</p> <p>5. צמחייה/ גינות:</p> <p>א. לאורך החזית הקדמית יינטעו עצים, בעדיפות באזורים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ויתוכננו מעל קומת מרתף יש להציג בית גידול תקין לכל עץ.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
								160	(1) 130		1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
408						34		1770	(2) 3332		1001	מגורים ד'	מגורים ד'	
								120	240		1001	מסחר	מגורים ד'	
408	4	(6)	(4) 3	(5) 10	39	34	(4) 3900	50	2050	3702	1323	1001	<סך הכל>	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין למרתף עד 0.00 מ' ובתכסית שלא תעלה על 85% ועי"פ הנחיות סעיף 6.3 יניהול מי נגר' בתקנון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטח עיקרי לשירות. תותר העברת השטח עילי אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) לפחות 20% מיחידות הדיור תהינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
- (3) שטחי פנאי, לשימוש דיירי הבניין בלבד.
- (4) עבור כל השימושים יחד.
- (5) קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + 1 קומה חלקית (לא כולל טכני).
- (6) 3 מ' לרח' אינשטיין, 4 מ' לרח' בר יוחאי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>1. הצבת מערכות מיזוג תתוכן כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן. 2. גג הבניין יתוכן כחלק אינטגרלי מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג. מעקה הגג יסתיר את המערכות הן על ידי אלמנטים אדריכליים בולטים בגובה ו/או הגבהת מעקה ו/או פרגולות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. פתרון חניה לאופניים ינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש. 2. חניות תפעוליות לרבות רחבות פריקה וטעינה יתוכננו בתחום המגרש הפרטי. 3. בתכנון החניה תישמר הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים לאלה המיועדות למסחר ולגני ילדים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. בתחום התכנית יתוכננו אמצעים לניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1, בהיקף שלא יפחת מ-99 מ"ק ליממה. היקף הנפח הסופי הנדרש לניהול בכל תא שטח יחושב על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מנהל התכנון התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1 פרק מים סעיף 7.1 (משק המים, איגום מים עיליים והגנה על מי תהום) נמצא שטח התכנית האזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית. ככל שלא יתאפשר לשמור על תכסית 15% יש לקבל אישור רשות המים לפתרונות החדרת מים חלופיים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאים לקליטת הבקשה להיתר : 1. היוועצות עם רשות העתיקות. 2. היוועצות עם פקיד היערות. 3. היוועצות עם אגף לאיכות הסביבה. בין היתר ביחס לבדיקות אקוסטיקה, קרינה, בניה ירוקה ועירוב שימושים. 4. היוועצות עם משרד החינוך לגבי גן הילדים, שילובו במבנה והחצר. 5. היוועצות עם רשות המים, ככל שיוצע פתרון החדרת מים שלא בשטחי חלחול. 6. אישור תצ"ר בוועדה המקומית. 7. היתר הבניה ראשון הכולל מימוש זכויות למגורים יציג מימוש של כל הזכויות לשימושים מבני ציבור ומסחר.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול : 1. פיתוח ועיצוב המבנה. 2. סימון זיקות הנאה . 3. סימון כל שטחי הציבורי כולל החניות. 4. הצגת כל התשתיות. 5. פתרונות הגינון וההשקיה. 6. פתרונות אשפה והפרדת שימושים.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>7. פתרונות ניהול נגר.</p> <p>ג. תנאים בהיתר:</p> <p>1. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לעניין שטחי הציבור.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה.</p>

6.5	זיקת הנאה
	<p>1. לאורך החזית המסחרית תישמר זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' לצורך מעבר הולכי רגל כמסומן בנספח הבינוי. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי הגובל ובמפלס אחד עם המדרכה ויהיה פתוח לשימוש מעבר הולכי רגל ו/או אופניים בכל עת וללא הגבלה. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים.</p> <p>2. בגישה לגן הילדים תקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט מצב מוצע. תותר גמישות של עד 5 מטרים במיקומה הסופי של זיקת הנאה אשר יקבע בהיתר הבניה.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה לאורך החזית המסחרית תיקבע רצועה לבית גידול של עצים בוגרים.</p>

6.6	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לציבור ירשמו של שם עיריית נתניה בהתאם למפורט בטבלת ההקצאה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64